יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאית מקרקעין

תאריך: 23 מרץ, 2026
מספר מינוי: 2025-2605
מספרנו: 696 מכרעת

לכבוד
הלנה וגרמן פייקין (המבקשים)
באמצעות ז'נט אמיר, שמאית מקרקעין
בדוא"ל- janetamir7@gmail.com

לכבוד
הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה (המשיבה)
באמצעות נתי נויומן, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- natinoiman@walla.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6668 חלקה 516, תת חלקה 2, רחוב וינגייט 121 ב', הרצליה

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע להיטל ההשבחה בנכס שבנדון.

בתאריך 22.2.2026 קיימתי דיון בהיוועדות חזותית בהשתתפות שמאי הצדדים והמבקש. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישור החלטת ועדה מס' 30 להקצאת שטחי שירות ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

2. מועדים קובעים לשומה

תוכנית/אחר	תאריך קובע
החלטת ועדה – שטחי שירות	1.5.2005
הקלות בניה	13.11.2024

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 18.3.2026.

4. פרטי הנכס

גוש:	6668
חלק מחלקה:	516
שטח החלקה הרשום:	979 מ"ר
תת חלקה:	2
שטח תת חלקה רשום:	142 מ"ר
חלק ברכוש המשותף:	1/2
מהות הנכס:	בית מגורים צמוד קרקע
מיקום:	רחוב וינגייט 121 ב', שכונת הרצליה פיתוח, הרצליה

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, תת חלקה 2, חלק מחלקה 516 בגוש 6668, ממוקם ברחוב וינגייט 121 בשכונת הרצליה פיתוח שבמערב הרצליה.

הרצליה פיתוח הינה שכונת מגורים ותיקה ויוקרתית המצויה במערב הרצליה ובסמוך לחוף הים. השכונה מאופיינת בעיקר בבתי מגורים צמודי קרקע, ותיקים לצד חדשים.

רחוב וינגייט חוצה את הרצליה פיתוח ונמשך מרחוב גולדה מאיר בצפון עד לשד' אבא אבן בדרום. הנכס הנדון מצוי בקטע הרחוב שבין רחוב אצ"ל לרחוב הגבורה.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כביש ומדרכות מאבנים משתלבות, תאורת רחוב ותשתיות.

החלקה הנדונה בעלת צורה מלבנית בשטח רשום של 979 מ"ר הפונה בחזית מערבית של כ-20 מטר לרחוב וינגייט. על החלקה קיימים שני בתים צמודי קרקע.

הנכס הנדון מהווה את המגרש המזרחי העורפי בשטח של 489.5 מ"ר[1] עליו ניצב בית מגורים חד משפחתי בן שתי קומות המיועד להריסה.

הגישה למגרש הינה מרחוב וינגייט באמצעות שביל מעבר לכלי רכב והולכי רגל ברוחב של כ-2.3 מ'- 2.4 מ' התחום בין קירות, לאורך החלק הדרומי של החלקה.

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1 **<u>תוכנית הר/253א'</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 852 מיום 8.6.1961.

בהתאם לתוכנית, החלקה מסווגת ביעוד "אזור מגורים א' מוגבל".

זכויות הבניה:

שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר.

היקף הבניה: 20% או עד 200 מ"ר בקומה אחת או 15% עד 150 מ"ר בשתי קומות, 25 מ"ר מבנה עזר.

מרפסות פתוחות או מקורות עד 25% משטח הבית + מרתף עד 65% מהשטח המותר, אם לדעת הוועדה המקומית יש אפשרות להקימו.

צפיפות: 2 יח"ד למגרש מינימלי של 1,000 מ"ר או יח"ד אחת למגרש הקטן מ-750 מ"ר.

6.2 **<u>תוכנית הר/688</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1579 מיום 20.11.1969.

בהתאם לתוכנית נקבע כי ב"אזור מגורים א' מוגבל" תותר בניית 2 יח"ד על שטח מגרש מינימלי של 1,000 מ"ר בתנאי שהמרחק בין הבתים יהיה לפחות 8 מ'. כמו כן אושרו מרפסות בשיעור של 30% משטח הבית.

6.3 **<u>תוכנית הר/1126</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף ביום 11.9.1972.

בהתאם לתוכנית תותר הקמת בית מגורים באזור מגורים א' מוגבל שרצפתו מחלקת שני מפלסים בהפרשי גובה של חצי קומה באחוזי בניה של 25%.

[1] על פי תוכנית הבקשה להיתר

6.4 **<u>החלטת הוועדה המחוזית מיום 5.7.1976</u>**

בהתאם להחלטה, רשאית הוועדה המקומית לאשר היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב, בהתאם לתנאי הביניים לתוכנית 2000א'.

אחוזי הבניה באזור מגורים א' מוגבל יהיו כדלקמן:

בקומה אחת- 25%

בשתי קומות- 18% X 2, סה"כ 36%

במבנה מדורג- 30%

6.5 **<u>תכנית הר/2000מ'</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3807 מיום 25.10.1990.

מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם.

בהתאם לתוכנית, תותר הקמת קומת מרתף אחת בשטח של 100% מהיטל הבנין. שטח המרתף הינו תוספת לשטחי הבניה המותרים. גובה המרתף עד 2.2 מטר. הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים. לא תותר כניסה חיצונית נפרדת ולא תותר בניית מטבח במרתף.

6.6 **<u>תכנית הר/2000ב'</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4587 מיום 16.11.1997.

התכנית קובעת הוראות בדבר הקמת בריכות שחיה באזורי מגורים- וילות וקוטג'ים.

קווי הבנין לבריכה - קדמי, צדדי ואחורי - 4 מ'.

הבריכה תיבנה במפלס חצר הבית או במרתף הבנין.

תותר הקמת מבנה עזר בסמוך לבריכה בשטח של עד 12 מ"ר.

זכויות הבניה לבריכה ומתקן העזר לא יכללו באחוזי הבניה המותרים עפ"י התוכנית החלה על השטח וינתנו בנוסף להם.

6.7 **<u>תוכנית הר/1635א'</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4856 מיום 20.2.2000.

התוכנית מתירה בנייה בחלל גג רעפים באזורי מגורים בשטח שלא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים. זכויות אלו הן בתוספת לזכויות הבנייה המותרות.

רום הגג לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.

6.8 **<u>תוכנית הר/מק/1635/ב'</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5022 מיום 14.10.2001.

התוכנית עוסקת בעיצוב אדריכלי של גגות רעפים.

6.9 **<u>תכנית הר/2000א'</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5065 מיום 9.4.2002.

מטרת התוכנית:

- לשנות הוראות בדבר זכויות בניה ומס' יחידות דיור (בהמשך לתנאי הביניים לפי סע' 78 כפי שנקבעו ע"י הועדה המקומית מיום 5.7.76).
- לקבוע הוראות בדבר תוספת אחוזי בניה.
- לקבוע את אופן חישוב מס' יחידות הדיור במגרש.

זכויות הבניה ב"אזור מגורים א' מוגבל[2]":

מגרש מינימאלי: 1,000 מ"ר.

הצפיפות: 2 יח"ד לדונם או יחידה אחת על מגרש קטן מ-750 מ"ר.

אחוזי הבניה: 25% בקומה אחת, 18% X 2 קומות, סה"כ 36%, 30% בבניה מדורגת.

בנוסף נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת זכויות בניה כדלקמן:

6% לשיפור התכנון.

5% בגין התקנת מעלית.

2.5% בגין כל קומה נוספת שתאושר.

תוספת הזכויות הינה בכפוף להליך של הקלה כקבוע בסעיף 149 לחוק.

6.10 **<u>החלטת ועדה מספר 24</u>**

עפ"י החלטת ועדה מספר 24 מיום 21.7.2003 הותר בכל מגרש בו מבוקשות יח"ד צמודות קרקע על פי תוכנית תקפה, תוספת של עד- 15 מ"ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ-30 מ"ר ליח"ד, בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת קרקעיים שהיו מותרים.

6.11 **<u>תוכנית הר/2000/3א</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5263 מיום 08.01.2004.

בהתאם לתוכנית נקבע כי באזור מגורים א' מוגבל מספר יח"ד כלהלן:

מגרש קטן מ- 750 מ"ר - יח"ד מגורים אחת.

מגרש בשטח שבין 750 מ"ר- 1,000 מ"ר, שתי יח"ד.

במגרשים מעל 1,000 מ"ר מס' היחידות יחושב לפי 2 יח"ד לדונם ויעוגל כלפי מעלה מ-0.8 ומעלה.

6.12 **<u>החלטת ועדה מספר 30</u>**

עפ"י החלטת ועדה מספר 30 מיום 1.5.2005 הותר בכל מגרש בו מבוקשות יח"ד צמודות קרקע על פי תוכנית תקפה שאושרה או הופקדה לפני 23.2.1992, תוספת של עד- 21 מ"ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ-39 מ"ר ליח"ד, בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת קרקעיים שהיו מותרים.

6.13 **<u>תוכנית הר/מק/2000/מב</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5837 מיום 5.8.2008.

בהתאם לתוכנית, אושרה בניה צמודת קרקע הקמת גגון מעל שער הכניסה לבית בשטח מקורה של עד 6 מ"ר. גובה המבואה לא יעלה על 2.6 מ'.

6.14 **<u>תוכנית הר/מק/2302</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7198 מיום 3.2.2016.

בהתאם לתוכנית נקבעו הוראות לסגירת מרפסות, תוספת שטחי שירות לקוטגיים קיימים בהם קיימת קומת עמודים בהיתר, שינוי קו בנין למרפסות קיימות בהיתר והוראות למתן היתרים.

[2] בהתאם לסימון בתוכנית הר/253א'

7. <u>רישוי</u>

7.1. היתר בניה מס׳ 201 ניתן ביום 17.7.1971 להקמת שני בתי מגורים קוטג׳ים + גרז׳ ומקלטים.

7.2. היתר בניה מס׳ 241 ניתן ביום 23.6.1972 לשינויים, סגירת מרפסות, העברת גרז׳ים ושינוי מיקום חצר משק.

7.3. <u>בקשה להיתר מספר 20240308</u>

מהות הבקשה - הריסת בית קיים ובניית בית חדש צמוד קרקע (תת חלקה 2) הכולל:

מרתף + ממ״ד + 2 קומות + בניה בחלל גג + בריכת שחיה+ חדר מכונות תת קרקעי + חניות מקורות + גדרות ופיתוח שטח.

במסגרת הבקשה אושרו ההקלות הבאות:

א. הקלה לשינוי גובה מרתף מ-2.20 מ׳ ל-2.95 מ׳.

ב. תוספת של עד 5% באחוזי הבניה בגין מעלית והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.

ג. תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.

ד. הקלה לקו בנין לבריכה- 1 מ׳ קו בנין אחורי מזרחי במקום 4.0 מ׳.

ה. הקלה לקו בנין לבריכה- 1 מ׳ קו בנין צדדי צפוני במקום 4.0 מ׳.

ו. הקלה של עד 10% בקו בנין אחורי מזרחי ל-7.2 מ׳ במקום 8 מ׳.

ז. הקלה של עד 10% בקו בנין צדדי דרומי ל-3.6 מ׳ במקום 4 מ׳.

ח. הקלה בגובה גדר צפונית בין שכנים לעד 2.0 מ׳ במקום 1.5 מ׳ (המדידה מהקרקע של השכן).

ט. הקלה בגובה גדר אחורית מזרחית בין שכנים לעד 2.0 מ׳ במקום 1.5 מ׳ (המדידה מהקרקע של השכן).

י. הקלה בגובה גדר צדדית דרומית בין שכנים לעד 2.0 מ׳ במקום 1.5 מ׳ (המדידה מהקרקע של השכן).

יא. הקלה למרחק בין מבנים- 7.36 מ׳ במקום 8 מ׳ בהתאם למצב קיים.

ועדת המשנה, בישיבתה מס׳ 753 מיום 13.11.2024 אישרה בתנאים את תוכנית הבקשה להיתר כולל ההקלות.

להלן שטחי הבניה בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר:

מפלס	סה״כ עיקרי	שטחי שירות		סה״כ שטח שירות	סה״כ שטח בניה
		ממ״ד[3]	מרתף		
מרתף		12.38	172.4	[4]194.46	194.46
קרקע	120.58			[5]44.80	165.38
א׳	109.43				109.43
קומת גג	65.41				65.41
סה״כ	**295.42**	**12.38**	**172.4**	**239.26**	**534.68**

בנוסף, אושרה בריכת שחיה בשטח של 36.34 מ״ר + שטח מרוצף בקומה א׳- 6.86 מ״ר ובקומת גג- 53.6 מ״ר ומצללות בשטח של 43.38 מ״ר.

3 כולל שטח קירות

[4] כולל מערכות טכניות 9.68 מ״ר

[5] כולל חניה בשטח של 37.83 מ״ר ואחסנה- 5.66 מ״ר.

8. <u>הזכויות בנכס</u>

8.1. <u>נסח רישום</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 4.12.2025, שטחה הרשום של חלקה 516 בגוש 6668 הינו 979 מ״ר (״הרכוש המשותף״).

תת חלקה 2 בשטח של 142 מ״ר (קומה ראשונה + שניה). החלק ברכוש המשותף: 1/2.

הבעלות בתת חלקה 2 רשומה על שם פייקין גרמן – 1/2, פייקין רוטמן הלנה – 1/2.

<u>הצמדות</u>: חדר כביסה (מסומן ״3X״); קירות המבנה החיצוניים (מסומן: ״4X״); חניה בשטח 532 מ״ר (מסומן ״ב״); גג+ הרעפים שמעליו בשטח 60 מ״ר (מסומן ״ד״); גג בשטח 101 מ״ר (מסומן ״ר״).

רשומה משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע״מ.

8.2. הנכס הנדון נרכש ביום 28.4.2022 בתמורה לסך של 8,200,000 ₪.

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1 ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשים
החלטת וועדה-ש"ש	1.05.2005	148,000 ₪	לא חלה השבחה
הקלות בניה	13.11.2024	2,094,060 ₪	1,384,075 ₪

9.2 החלטת וועדה - שטחי שירות

9.2.1 עמדת שמאי המשיבה

בעת אומדן ההשבחה כתוצאה ממימוש הזכויות עפ"י ההחלטה, הובאה בחשבון, בין היתר, החלטת וועדת ערר **בערר הר/82127/1224 בסלמשהאדי עליזה ואח' נ' הועדה המחוזית המקומית לתו"ב הרצליה.**

החיוב נערך בגין תוספת השטח בקומת המרתף מתחת לחניה, למועד הקובע של החלטת הוועדה לתוספת שטחי שירות לחניות מקורות מיום 1.5.2005.

ההשבחה חושבה לשטח מרתף מתחת לחניות של 37 מ"ר.

מקדם השבחה למרתף בגובה 2.2 מטר – 0.5.

שווי למ"ר מבונה

סך של 8,000 ₪ למ"ר מבונה, על בסיס נתוני ההשוואה שלהלן:

גוש	חלקה	כתובת	תאריך	שטח מגרש	מחוברים (מ"ר)	מחיר ₪	שווי למ"ר קרקע ₪
6668	700	חבצלת השרון 52	10/8/03	1,004	-	6,535,725	6,510
6667	567	טיראן 3	8/9/03	401	-	2,475,300	6,173
6668	464	האשל 80	9/3/04	499	-	3,068,318	6,149
6668	595	המעפילים 37	24/1/05	1,030	-	5,908,950	5,737
6668	671	קפלן 54	17/4/05	999	200	7,032,000	
6669	396	היסמין 4	15/8/05	949	-	5,619,680	5,922

תחשיב ההשבחה

מהות	שטח
שטח מרתף מתחת לחניות	37
מקדם השבחה למרתף בגובה 2.2 מ'	0.5
שווי למ"ר מבונה	8,000
סה"כ השבחה	**148,000**

9.2.2 עמדת שמאית המבקשים

ההשבחה הנטענת בגין תוספת שטחי שירות אינה יכולה לחול על המבקשים.

הנכס נרכש בשנת 2022, ולפיכך ככל שסבורה הוועדה המקומית כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין שטחי מרתפים המצויים מתחת לסככת החניה, היה עליה לחייב במימוש הקודם, בעת העברת הזכויות במרשם המקרקעין.

אין מקום להטיל חיוב זה בדיעבד על המבקשים בגין השבחה, ככל שהתקיימה, בתקופת החזקתם של הבעלים הקודמים.

זאת ועוד, עפ"י תוכנית הר/253א' ניתן היה לבנות נספח לחניה.

שטח מוסך החניה שאושר על ידי הוועדה המקומית הינו 25 מ"ר. לכן, גם אם קיים חיוב בגין מרתף חניה, הרי שהוא חל על הבעלים שהיו בעת אישור תוכנית המרתפים הר/2000מ'.

שמאית המבקשים הפנתה לשומת הוועדה המקומית בגוש 6669 חלקה 230, במסגרתה לא נערך חיוב בגין שטחי מרתפים מתחת לסככת החניה, ואף השמאי המכריע לא קבע כי קיים חיוב בגין רכיב זה. כמו כן, בשומה מכרעת בגוש 6668 חלקה 456, נדחתה טענת הוועדה המקומית לחיוב ההשבחה למועד אישור ההקלה, מהטעם שלא נדרשה ולא ניתנה הקלה לשטחי המרתף המצויים מתחת לסככת החניה.

במקרה הנדון, הדיון הינו בגין השבחה לבקשה להיתר הכוללת הקלות ולא התבקשה הקלה ביחס לשטחי החניה או לשטחי המרתף שמתחת לסככת החניה. לפיכך ככל שסבורה הוועדה המקומית כי קיימת השבחה, הרי שמחולל ההשבחה, ככל שקיים, הינו תוכנית הר/2000מ', ויש לייחס את ההשבחה, אם בכלל, למועד אישורה ולא למועד הבקשה להיתר נשוא הדיון.

9.2.3 **<u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשים</u>**

<u>לענין עצם החיוב</u>

בהתאם לסעיף 14 לתוספת השלישית לחוק במידה והחייב חולק על החיוב כשלעצמו, היה עליו לפנות במסגרת המועדים הקבועים בחוק לוועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה ולא להליך למינוי שמאי מכריע.

לפיכך, המחלוקת על החיוב עצמו אמורה להתברר בוועדת ערר ולא בפני שמאי מכריע.

<u>לענין החבות בהיטל השבחה בגין שטח מרתף מתחת לחניה מקורה</u>

לעמדת שמאי המשיבה אין לקבל את הטענה לפיה מאחר והזכויות נרכשו בתאריך 28.4.2022 וההחלטה לתוספת שטחי שירות/ חניות מקורות, אושרה בתאריך 1.5.2005, היה על המשיבה לגבות היטל השבחה בגין האפשרות להגדיל את קומת המרתף מתחת לשטח החניה מהמוכר, במועד המימוש במכר מאחר ובהתאם לתוכנית הר/2000מ' ניתן לבנות קומת מרתף בשטח של עד 100% היטל הבניין.

הוועדה המקומית נוהגת לגבות היטל השבחה בגין תוכנית הר/2000מ' בהתחשב בשטח המותר לבניה בק"ק עפ"י תב"ע תקפות (במקרה שבנדון 18% לקומה) ולעניין החלטת הוועדה לתוספת ש"ש (חניות מקורות), בהתאם לשטח החניה המותר בק"ק בקיזוז מקדם שווי חצר. ההחלטה האם להצמיד את מבנה החניה למבנה המגורים והאם להגדיל את שטח המרתף גם מתחת לשטח החניה היא החלטה סובייקטיבית אשר מוכרעת רק בשלב ההיתר.

בהחלטת השמאי המכריע אלי כהן בחלקה 103 בגוש 6517 בשד' אלי לנדאו 95 בהרצליה, נקבע כי יש לחייב בהיטל השבחה עבור הגדלת שטח המרתף מתחת לחניה למועד קבלת ההיתר בו התגבשה ההחלטה לבנות את החניה בצמוד לבית המגורים ולהגדיל את שטח המרתף מתחת לשטח החניה. ערר שהוגש על הכרעה זו נדחה[6].

למרות ההחלטה הנ"ל, המשיבה בחרה לחייב בגין תוספת השטח בקומת המרתף על הצד המקל למועד החלטת הוועדה לתוספת שטחי שירות (1/5/2005).

[6] **ערר הר/82127/1224 בסלמשהאדי עליזה ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.**

9.2.4 **<u>הכרעה</u>**

המחלוקת בין הצדדים הינה לענין חיוב שטח המרתף המיוחס לשטח שמתחת לשטח החניה המבוקשת בקומת קרקע בשטח של כ-37 מ״ר.

לעמדת שמאי המשיבה, מימוש שטח זה במרתף מתחת לשטח החניה העילית התאפשר בהחלטת הוועדה מס׳ 30 לשטחי שירות ולפיכך, החיוב בגין שטח זה הינו למועד הקובע להחלטת הוועדה לש״ש.

עוד נטען כי בהתאם לסעיף 14 לתוספת השלישית לחוק במידה והחייב חולק על החיוב כשלעצמו, היה עליו לפנות במסגרת המועדים הקבועים בחוק לוועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה ולא להליך למינוי שמאי מכריע.

מנגד, שמאית המבקשים סבורה כי מאחר והנכס נרכש בשנת 2023 הרי שככל ויש לחייב בהיטל השבחה בגין שטחי מרתפים המצויים מתחת לחניה, על המשיבה היה לחייב במימוש הקודם, בעת העברת הזכויות במרשם המקרקעין ואין להטיל חיוב זה בדיעבד על המבקשים.

בעמנ (ת״א) 14306-09-23 עדינה בולקינד נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, דן ביהמ״ש המחוזי, בין היתר, בסמכות שמאי מכריע לדון בשאלת חיוב בהיטל השבחה וקבע כדלקמן:

״20. סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מתווה לנישום שתי דרכים להשיג על שומת הוועדה המקומית. הדרך הראשונה הינה פניה בערר לוועדת הערר הרלוונטית ואילו הדרך השנייה הינה פניה ליושב ראש מועצת השמאים לצורך מינוי שמאי מכריע. התוספת השלישית קובעת כי פניה למינוי שמאי מכריע תעשה במקרה בו הנישום ״אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו״.

מכאן, עולה השאלה, מהו הדין כאשר הנישום סבור שמגיע לו פטור מהיטל השבחה או חלקו, האם הוא מחויב לפנות לוועדת הערר או רשאי לבקש מינוי שמאי מכריע?

21. לטעמי, במקרה של טענה לפטור רשאי הנישום לבקש מינוי של שמאי מכריע, כאשר מסקנה זו מתיישבת עם לשון החוק וכן עם תכליתו, ויש בה גם בכדי לייעל את ההליך.

מבחינת לשון החוק, הרי החוק קובע כי פניה למינוי שמאי מכריע תעשה כאשר ״<u>אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו</u>״, ומכאן, הפניה לוועדת הערר תעשה כאשר יש מחלוקת על ״<u>החיוב כשלעצמו</u>״.

אני סבור, כי טענה לתחולת פטור הינה טענה <u>שונה</u> מטענה כנגד החיוב כשלעצמו. למעשה, כאשר נטענת טענה של נישום לפטור גלומה בכך הודאה כי <u>אין</u> מחלוקת על החיוב כשלעצמו, אלא הנישום טוען בקווים כלליים - ׳אכן קיים חוב בהיטל השבחה, אולם קיים לי פטור׳.

במילים אחרות, קיימת הבחנה בין מקרה בו הנישום חולק על עצם החיוב שלו בהיטל השבחה, למשל, כאשר הוא טוען שאין הוא בעל זכות במקרקעין, לבין

מקרה בו מודה הנישום שקיים לו חוב עקרוני בהיטל השבחה, כמו במקרה שלפניי, אבל הוא זכאי לפטור. ומכאן, בעוד שבמקרה הראשון אין אפשרות לפנות למינוי שמאי מכריע, הרי דרך זו אינה חסומה בפני הנישום במקרה של טענת פטור.

פרשנות זו תואמת לטעמי את אחת מתכליות המחוקק במתן אפשרות הפניה הישירה לשמאי מכריע והיא מניעת עומס מיותר על ועדות הערר, וייחוד העררים אשר מוגשים ישירות לוועדת הערר לנושאים בהם <u>לא</u> נדרשת כל הכרעה שמאית.

22. **שיקוליי יעילות דיונית, מובילים אף הן לקבלת פרשנות זו, ואסביר. במקרים רבים הפטור מהיטל השבחה אינו פטור מוחלט, כך שתחשיב הפטור מחייב תחשיב <u>שמאי</u> מפורט. למשל, כך נדרש היה לעשות במקרה שלפניי ככל שהיה מוכר הפטור, וכך גם נדרש בסוגי פטור נוספים, למשל הפטור לדירת מגורים מכוח סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית.**

לכן, במקרים אלו יהיה יעיל יותר כי השמאי המכריע, אשר דן במכלול הנושאים השמאיים, ייבחן גם את תחולת הפטור ויערוך את החישוב המתאים לאור תחולתו של הפטור.

כך, במידת הצורך, ובמידה ויוגש ערר על השומה המכרעת, יעמוד כבר בפני ועדת הערר התחשיב השמאי של הפטור.

23. **לפיכך אני סבור, כי כאשר קיימת מחלוקת שמאית וכן קיימת טענה לפטור, הנישום רשאי לבקש מינוי שמאי מכריע ולהביא בפניו גם את הטענה בנושא הפטור.**

מובן, כי במקרה שכזה <u>מוסמך</u> השמאי המכריע להכריע גם בנושא הפטור ותחולתו ואף לערוך תחשיב מתאים לחלופות השונות, ללא הפטור ועם הפטור.

ר' לעניין זה עמדת ועדת הערר מחוז דרום בעניין ערר (דרום) 86121/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה, באר שבע נ' ג.ש ארז שירותים כללים בע"מ [פורסם במאגר נבו] (23.5.2010):

"אולם פטור בלא כלום לא ניתן, אנו סבורים, מבלי לקבוע מסמרות בעניין, כי הובא תיק היטל השבחה בפני השמאי המכריע, מוסמך זה להחליט בכלל המחלוקות הנובעות מהתיק, שמאיות או משפטיות, ועליו ליתן שומה כוללת המתייחסת לכלל הטענות.

ההבדל בין ההכרעות בתחום השמאות ולהכרעות בתחום המשפט מתמצה במידת ההתערבות של ועדת הערר בהכרעות אלו, כך שבעוד שבהכרעות השמאי המכריע בתחום השמאות תמעט ועדת הערר להתערב, הרי בהכרעות בתחום המשפטי תבחן ועדת הערר את הסוגיה מראשיתה ועד סופה".

24. **בנסיבות אלו, אני סבור כי אין בעצם הפניה לשמאי מכריע בכדי למנוע מהמערערים לטעון לקיומו של פטור"** (ההדגשות במקור).

לאור האמור לעיל ובהתייחס למכלול ההקלות ולתחשיבי ההשבחה, איני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לפיה על המבקשים היה לפנות לוועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה ולא להליך למינוי שמאי מכריע ומשכך מצאתי לנכון לדון ולהכריע כמפורט להלן.

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

בערר הר/82127/1224 בענין בסלמשהאדי עליזה ואח' נ' הועדה המחוזית המקומית לתו"ב הרצליה מיום 16.7.2025 דנה ועדת הערר, בין היתר, בסוגיה דומה של חיוב שטח מרתף מתחת לשטח חניה וכך נקבע:

"אנו מקבלים בעניין זה את עמדת המשיבה לפיה השלב הנכון לביצוע החיוב הוא בעת מימוש בדרך של מתן היתר הבניה ולא במימוש בדרך של מכר, בין היתר מהטעם כי רק בשלב של היתר בניה ניתן לדעת האם החניות המקורות ייבנו בצמוד למבנה כך שייכללו בתכסית המבנה וכתוצאה מכך ניתן יהיה להקים את המרתף גם בשטח שמתחת לחניות המקורות".

ובהמשך:

"כך גם נפסק בפסק הדין שניתן לאחרונה על ידי בית המשפט המחוזי בת"א מפי כב' השופט אילן צור בענין עמ"נ (ת"א) 24-04-28867 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' מירה גל (נבו 4.3.2025) (להלן: "עניין מירה גל").
בענין מירה גל הגיע בית המשפט למסקנה כי בכל הנוגע להצמדת חניות למבנה והגדלת שטח המרתף שמתחתן המועד הנכון לחיוב בהיטל השבחה הוא במועד מתן היתר הבניה. על כן נקבע כי ככל שתתאפשר הצמדתן לבית המגורים יגבה ההיטל בגין הרחבת המרתף מתחת לחניות בעת מתן ההיתר, בהתאם לשיעור התוספת לתכסית קומת הקרקע (וראו סעיף 122- 123 לפסק הדין בהם הפנה בית המשפט הנכבד לבר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (פורסם בנבו, 7.12.2014) וקביעותיו שם. בית המשפט הבחין שם בין שטחי עזר אותם הורתה התכנית החלה לקבוע כשטחים עיקריים ולהצמיד למבנה העיקרי (ראו סעיפים 9 ו-10 לתכנית תא/3450) שאז יש למסות בגינם כבר בעת המכר, לבין החניות שביחס אליהן אין הוראה המחייבת הצמדה ועל כן אין לדעת אלא בעת מתן ההיתר אם יבנו בצמידות או אם לאו.

בענייננו, המקור לשטחי החניות המקורות הוא בהחלטת הוועדה המקומית מיום 1.5.2005 בעניין תוספת שטחי שירות, המתירה תוספת של 21 מ"ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ-39 מ"ר ליח"ד... החלטה זו אינה מחייבת את הצמדת החניה למבנה העיקרי, על כן אין לדעת אלא בעת מתן היתר הבניה אם כך ייעשה.

המקור להקמת מבנה החניה כשטח עילי אינו נובע מתכנית הר/2000מ', שכן זו אינה מתירה הקמת מבנה חניה כשטח עילי, אלא אך שימוש במרתף שמתחת לבניין לצרכי חניה.

השאלה אם מבנה החניה יוצמד למבנה העיקרי אם לאו מוכרעת רק בשלב ההיתר כאשר מבנה החניה מוצמד למבנה העיקרי הוא מצידו מחולל את ההשבחה מכוח תכנית הר/2000/מ, שכן שטח המרתף שניתן לבנות גדל בהתאמה לגידול בשטח תכסית קומת הקרקע".

מכל האמור לעיל, אני סבור כי את שטח המרתף מתחת לחניה העילית של כ-37.8 מ"ר יש לחייב למועד אישור הבקשה להיתר.

9.3 **<u>הקלות</u>**

9.3.1 **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

באומדן ההשבחה כתוצאה מאישורן של ההקלות הובאו בחשבון הנתונים כדלקמן:

א. <u>הקלה לתוספת שטח מבונה</u>

ההקלה לתוספת שטח הוסיפה שטחים בק"ק, בקומה א' ובקומת המרתף, כמפורט להלן.

<u>תוספת שטח בקומות</u>

שטח המגרש לחישוב זכויות-	489.5 מ"ר
שטח עיקרי מותר לבניה בקומה (18%)-	88.11 מ"ר
שטח מותר בעליית גג (60%)-	52.86 מ"ר
מקדם שווי קומת מרתף (2.2 מ')-	0.5
מקדם שווי חצר/מרפסת-	0.25
מקדם שווי עליית גג -	0.8
מקדם התכלות הקלה-	0.9
שווי למ"ר מבונה-	23,500 ₪/מ"ר
שטח מבוקש בקומת מרתף	184.78 מ"ר
תוספת שטח בקומת מרתף-	32.00 מ"ר[7]
סה"כ שטח אקוי' (0.5 X32)-	**16.00 מ"ר**
שטח מבוקש בקומת קרקע -	120.58 מ"ר
תוספת שטח עיקרי בק"ק-	32.47 מ"ר
תוספת שטח אקוי' (32.43 X 0.75 אובדן חצר)-	**24.35 מ"ר**
שטח מבוקש בקומה א' -	109.43 מ"ר
תוספת שטח עיקרי בק"א-	21.32 מ"ר
שטח מרוצף בקומה א'- 2 מ"ר X 0.25-	0.5 מ"ר
תוספת שטח אקוי'-	**21.82 מ"ר**
שטח מבוקש בעליית גג -	65.41 מ"ר
תוספת שטח בעליית גג אקו' -	12.5 מ"ר
תוספת שטח אקו' (12.5 X 0.8)-	**10.0 מ"ר**
סה"כ שטח אקוי' לחיוב (מעוגל)-	**72.00 מ"ר**
השבחה- 72 מ"ר X 23,500 ₪ X 0.9 -	1,522,800 ₪

[7] בהתחשב בשטח חניה, מחסן, מדרגות, חללים/פירים וחצרות מונמכות

ב. <u>הקלה לשינוי גובה מרתף מ-2.2 מ' ל-2.95 מ'</u>

שטח מרתף בהקלה (ללא ממ"ד, מדרגות, חללים/פיר חצרות)- 147 מ"ר

מקדם השבחה 0.13[8]

השבחה - 147 X 0.13 X 23,500₪/מ"ר X0.9 = 404,176 ₪

ג. <u>הקלה בקו בנין לבריכה</u>

שטח בריכה בהקלה (מעוגל) - 31 מ"ר

מקדם השבחה - 0.1

השבחה – 31 X 0.1 X 23,500 ₪/מ"ר X 0.9 - 65,565 ₪

ד. <u>הקלה בקווי בנין</u>

שטח בהקלה (מעוגל) - 33 מ"ר

מקדם השבחה - 0.1

השבחה – 33 X 0.1 X 23,500 ₪/מ"ר X 0.9 - 69,795 ₪

ה. <u>הקלה בגובה גדרות</u>

שטח בהקלה (מעוגל) - 150 מ"ר

מקדם השבחה- 0.01

השבחה – 150 X 0.01 X 23,500 ₪/מ"ר X 0.9 - 31,725 ₪

ו. סה"כ השבחה בגין ההקלות- 2,094,060 ₪

<u>שווי למ"ר מבונה</u>

<u>הוצגו עסקאות מכר כדלקמן:</u>

גוש/חלקה	כתובת	שטח חלקה /מגרש	תאריך עסקה	מחיר בש"ח	שווי (₪/מ"ר)	שווי ₪/מ"ר מבונה אקו' (*)
6668/562	המעפילים 44	1016	27/07/2018	18,000,001	17,716	23,407
6668/563	המעפילים 46	1033	23/12/2018	23,015,300	22,280	29,431
6668/407/1	קפלן 99	521	06/06/2019	9,550,000	18,330	24,200
6668/378	בן אליעזר 20	1017	23/07/2019	17,600,000	17,305	23,100
6668/374	בזל 39	448	16/09/2019	6,450,000	14,397	19,188
6668/599	חבצלת השרון 3	512.5	05/01/2020	8,500,000	16,585	22,000
6669/109	הקדמה 47	1006	03/08/2020	14,900,000	14,811	19,761
6668/1433	וינגייט 77	1084	03/09/2020	16,500,000	15,221	20,420
6668/742	קפלן 70	1005	18/11/2020	16,848,000	16,764	22,345
6668/805,806	האשל 120א'	2086	04/01/2021	40,000,000	19,175	25,728
6669/229	חבצלת השרון 6	1006	18/01/2021	16,380,000	16,282	21,695
6668/986/1	אלי לנדאו 65	423.7	28/02/2021	9,540,000	22,515	29,700
6668/986/2	אלי לנדאו 65	356.3	28/02/2021	7,960,000	22,340	29,356
6517/213/2	יהודה המכבי 4	464	17/03/2021	7,500,000	16,163	21,379
6669/224	ברוך קמין 9	502.5	07/10/2021	9,400,000	18,706	24,737
6669/246,248	וינגייט 11	2016	11/10/2021	33,000,000	16,369	22,000

[8] בהתחשב כי חלק מהשטח (מתחת לחניה) בגובה של 2.35 מ' וחלק בגובה של 2.95 מ' ובהחלטות שמאים מכריעים

גוש/חלקה	כתובת	שטח חלקה /מגרש	תאריך עסקה	מחיר בש"ח	שווי (₪/מ"ר)	שווי ₪/מ"ר מבונה אקו' (*)
6669/695,696	ינאית 9,11	1000	11/10/2021	22,603,000	22,603	29,858
6669/115/2	קונגרס ציוני 3 / הנשיא	482	10/11/2021	8,088,000	16,780	21,859
6667/672/1	שלמה המלך 44	524	21/11/2021	10,300,000	19,656	25,977
6669/161	גלי תכלת 18	1004	17/01/2022	22,250,000	22,161	29,538
6668/931	וינגייט 79	1092	08/06/2022	18,500,000	16,941	22,560
6670/254	הגפן 6	544	31/08/2022	9,500,000	17,463	23,058
6667/570	אח"י דקר 6	404	24/01/2023	8,800,000	21,782	28,852
6668/922/1	קפלן 78	498.7	19/11/2023	11,800,000	23,661	31,217

(*) שווי מ"ר קרקע מבונה אקוי' חושב, בין היתר, בהתחשב בזכויות בניה והמקדמים הבאים: 36% עיקרי לפי מקדם 100%, מרתף 18% לפי מקדם 50%, חלל גג 60% מ-18% לפי מקדם 80%, בריכה וחניה לפי מקדם 35% וחצר לפי מקדם 25%.

בהתאם לניתוח הנתונים שלעיל ובהתאמה לנכס הנדון ולמועד הקובע, שמאי המשיבה קבע שווי למ"ר קרקע מבונה אקוי' בסך של 23,500 ₪.

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

9.3.2 **<u>עמדת שמאית המבקשים</u>**

באומדן ההשבחה כתוצאה מאישורן של ההקלות הובאו בחשבון הנתונים כדלקמן:

א. <u>הגישה לנכס</u>

בהתאם לתשריט הבית המשותף ולמצב הקיים בפועל, ישנו שביל ברוחב של 2.35 מ' (בצד הדרומי) היוצר קושי בתנועת כלי רכב ובכניסה ויציאה מהמגרש. כמו כן אין אפשרות למקם את פחי האשפה בחזית החלקה ולכן נדרש למקם אותם בתחום תת החלקה הנדונה באופן הפוגע בחצר ובאיכות החיים של הדיירים שנאלצים כל יום לשנע את הפחים למדרכה.

ב. <u>הקלה לשינוי גובה מרתף מ-2.2 מ' ל-2.95 מ'</u>

שמאי הועדה חישב שטח של 147 מ"ר לפי מקדם שיפור תכנון של 13%, כאשר בדר"כ הוועדה המקומית מחשבת את שטח המרתף בגובה של 2.2 לפי מקדם 0.5, כאשר המקדם של 0.13 מבטא מקדם 0.63 למרתף.

בהחלטת השמאי המכריע אמנון נזרי בגוש 6517 חלקה 175 חילק השמאי המכריע את תרומת גובה המבנה לפי תרומה שולית פוחתת ככל שעולה גובה המבנה.

בנכס נשוא חוות הדעת מבוקש גובה מרתף של 2.95 מ', ובהתאם למקדמים שנקבעו בשומה הנ"ל, מקדם השווי הינו 0.58 ומקדם ההשבחה 0.08.

כמו כן עלות מרתף בגובה של 2.95 מ' אל מול מרתף בגובה של 2.2 מ' יקרה יותר, נדרשת חפירה עמוקה יותר ובהתחשב בעובדה כי החפירה נעשית במגרש עורפי שדרך הגישה אליו באמצעות שביל ברוחב של 2.3 מ', מקשה על הכנסת משאיות וציוד כבד לתחומי המגרש.

התוספת לעלות בניית מרתף הינה לפחות 20%.

הוצגו מקדמי השבחה בשומות מכריעות כדלקמן:

בגוש 6668 חלקה 495 לגובה מרתף של 2.8 מ' נקבע מקדם 0.1.

בגוש 6668 חלקה 725 לגובה מרתף 2.7 מ' נקבע מקדם השבחה 0.09.

בגוש 6668 חלקה 433 לגובה מרתף של 3.5 מ' נקבע מקדם השבחה של 0.15.

בהתייחס למקדמים לעיל, סביר לייחס השבחה בשיעור של 0.09 להגבהת גובה המרתף.

גובה חלק המרתף המצוי מתחת למוסך החניה בשטח של 41.2 מ"ר הינו בגובה של 2.35 מ' בלבד.

שטחי המרתף לחיוב:

השטח הכולל של המרתף- 194.46 מ"ר.

שטחים להפחתה- ממ"ד- 12.38, חדר מכונות - 9.68, מרתף תקרה נמוכה - 41.2, מעלית - 3.7, מדרגות - 10.28, חצר מונמכת - 9.04 +2.57, סה"כ מרתף בגובה של 2.95 מ'- 105.61 מ"ר.

ג. <u>הקלה בקו בנין לבריכה</u>

מעיון בתכנית ההיתר עולה כי ניתן למקם את הבריכה בשטח דומה תוך הסטתה מערבה מהמיקום המתוכנן וביצוע שינוי קל בממדי הבריכה ללא שינוי בשטח. לפיכך ההשבחה הינה בגין שיפור תכנוני. יחד עם זאת, מיקום הבריכה בתחום קווי הבנין פוגם בתכנון המוצע היוצר מעברים במקום חצר רציפה. לפיכך הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.2 משווי בריכת שחיה.

תחשיב השבחה: 30 מ"ר X 0.3 (מקדם בריכה) X 20% (מקדם השבחה) – סה"כ 1.8 מ"ר אקו'.

ד. <u>הקלה בקווי בנין</u>

לעמדת שמאית המבקשים, יש לערוך הבחנה בין מקרה בו מתבקשת הקלה בקו בניין לצורך מימוש זכויות בנייה מוקנות לבין מקרה בו מתבקשת הקלה בקו בניין במקביל לאישור תוספת זכויות בנייה.

במצב בו מאושרת תוספת זכויות ובה בעת ניתנת הקלה בקו בניין, ההשבחה נובעת מעצם תוספת השטחים העיקריים, אשר בגינם חושב היטל השבחה מלא. לפיכך, חיוב נוסף בגין ההקלה מהווה כפל חיוב, שכן ההקלה משמשת אמצעי תכנוני למימוש תוספת הזכויות ואינה מייצרת השבחה עצמאית ונפרדת. לפיכך, אין מקום לחיוב נפרד בגין ההקלה בקו הבניין.

במקרה הנדון מבוקשת תוספת של 32.47 מ״ר בקומת הקרקע ו-21.32 מ״ר בקומה א׳, מעבר לזכויות המוקנות בתוכנית.

ה. <u>הקלה בגובה גדר מ-1.5 מ׳ ל-2 מ׳</u>

ההקלה הינה בגין גדר דרומית בין שכנים. בתקנות התו״ב נקבע כי גובה גדר לא יעלה על 1.5 מ׳ כאשר מדובר בבניה שאינה בהיתר. בבניה בהיתר אין מגבלת גובה.

תוכנית הר/253א׳ לא קובעת מגבלת גובה ולפיכך ההקלה לא נדרשת.

בהחלטות השמאי המכריע בגו״ח 6668/495 ו-6517/289 נקבע כי לא חלה השבחה להגבהת הגדר ל- 2.0 מ׳ מאחר ומדובר בשיפור מינורי כאשר אפשר להשיג חלופה לתוספת הגובה באמצעים אחרים כגון צמחיה וכי עלות בניית תוספת הגדר עולה על התרומה ככל שחלה.

תימוכין נוספים בשומות מכריעות בגו״ח 6668/591 ובגו״ח 6668/341.

במקרה הנדון פני הקרקע לאורך קו הגדר אינם מישוריים והגבהת הגדר נובעת מאילוץ תכנוני פונקציונלי בשל הפרשי הקרקע. לאור האמור לעיל לא חלה השבחה.

ו. <u>הפחתה להקלה מתכלה</u>

הזכויות המאושרות כהקלה אינן זכויות תכנוניות מוקנות לצמיתות אלא זכויות ארעיות, אשר תוקפן מוגבל למשך חיי ההיתר ולתקופת החיים הכלכליים של המבנה, והן פוקעות עם פקיעת ההיתר או עם הריסת המבנה. עיקרון זה הוכר בפסיקה ובהחלטות ועדות הערר, אשר קבעו כי הקלה מהווה זכות זמנית ואינה ניתנת להעברה, ולפיכך יש לבחון את השלכת זמניותה על שוויה הכלכלי במסגרת תחשיב ההשבחה.

שאלת שיעור ההפחתה בגין ארעיות הזכויות הינה שאלה שמאית, ותלויה בנתוני הנכס הספציפי, לרבות סוג הבנייה, סביבת הנכס, ערכי הקרקע, גיל המבנה ומצבו הפיזי במועד אישור ההקלה, היקף הזכויות המנוצלות ומהות ההקלה המבוקשת.

בפסיקה ובהחלטות שמאים מכריעים נקבע כי כאשר מדובר באזורי יוקרה עם ערכי קרקע גבוהים, כדוגמת הרצליה פיתוח, אורך החיים הכלכליים של מבנים קצר יחסית, ולכן יש מקום להביא בחשבון מקדם התכלות לזכויות שניתנו כהקלה.

בערר 13/85246 נזרי בטי וג׳וזף נ׳ הועדה המקומית לתו״ב הרצליה, המתייחס לגוש 6669 חלקה 1020 בהרצליה פיתוח, נקבע כי יש להביא בחשבון מקדם התכלות של 0.82 המחושב לפי אורך חיים כלכליים של 35 שנים. בשומות מכריעות שנערכו על ידי השמאי המכריע החי״מ, בהרצליה פיתוח נקבע מקדם זכויות מתכלות 0.9, לפי אורך חיים של 40 שנים בשיעור היוון של 6 %.

לעמדת שמאית המבקשים פרק זמן של 40 שנים לא תואם את ההחלטה בעניין נזרי בטי ואף לא תואם את פרק הזמן שהוועדה מחשיבה כטווח הזמן להריסת מבנים קיימים.

מכל האמור לעיל, יש לקבוע את מקדם הזכויות המתכלות לפי תקופת אורך חיים כלכלי של 35 שנים לפי מקדם של 0.84 [9].

ז. <u>ערכי שווי</u>

הובא בחשבון שווי בסך של 20,000 ₪ למ"ר מבונה אקוי' על בסיס הנתונים שלהלן.

<u>ערכי שווי בשומות מכריעות:</u>

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
אורית גלן	6668/742	קפלן 70	16.2.2022	18,000
שלומי יפה	6669/431	בן צבי 35	22.2.2023	17,700
אוולין דודזון שמאמה	6668/1226	שארית הפלטה 16	31.05.2023	24,000
רינת וויס רביב	6668/788	וינגייט 127	28.06.2023	24,000
ערן ירקוני	6668/456	קפלן 55	12.7.2023	21,000
בועז ברזילי	6667/22	שלווה 15	1.1.2024	22,000
בועז קוט	6666/796	דוד המלך 62	1.5.2024	20,500
ממוצע				21,029

בשומת המשיבה הובאו בחשבון עסקאות מהשנים 2018-2023 כאשר נכון למועד הקובע 11/2024 קיימת ירידה בהיקף העסקאות בארץ כולה ובפרט בהרצליה פיתוח וכי השוק עבר טלטלות בשנים אלו בשל שינויי מדיניות ריבית והשלכות מלחמת חרבות ברזל ומכאן כי העסקאות שבוצעו בשנים 2022-2023 נערכו בתנאי שוק שונים בהם הריבית הייתה נמוכה יותר ותנאי המימון היו טובים יותר.

כמו כן, בניתוח עסקאות ההשוואה של שמאי המשיבה לא הובאו בחשבון הקלות בשיעור של 11%.

הוצג ניתוח עסקאות לאור הפסיקה **בעמ"נ 32333-12-21 הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' זארטיגון נכסי נאמנות בע"מ** והחלטה בערר עמוס בדש נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה בהם נקבע כי בעת ניתוח העסקאות יש להביא בחשבון הקלות בניה.

ניתוח עסקאות מכר בתוספת פוטנציאל הקלות:

- ניתוח העסקה בנכס הנדון (גו"ח 6668/516) מחודש 4/2022:

שטח המגרש				**489**
	שטח במ"ר	**מקדם אקוי'**	**מקדם היטל השבחה**	**סה"כ**
מרתף	88.02	0.5		44.01
תוספת בהקלה – 11%	26.895	0.5	0.5	6.72
ק. קרקע	88.02	1		88.02
ק. א.	88.02	1		88.02
שטח בהקלה	53.79	1	0.5	26.9
גג	52.812	0.75		39.61
מרפסת גג	35.208	0.25		8.80
בריכה	30	0.35		10.5
סככה	35	0.35		12.25
חצר	309.085	0.25		77.27
סה"כ				402.1
תמורה				**8,200,000**
שווי למ"ר מבונה				**20,393**

[9] יוער כי בניתוח העסקאות, שמאית המבקשים לא הביאה בחשבון מקדם להתכלות ההקלה.

- עסקה בגו״ח 6668/517 (גובל מדרום, עורפי) מיום 25.1.2022.

בתאריך 20.6.24 הוצא היתר בניה במגרש.

שטח המגרש				**474.5**
	שטח במ״ר	**מקדם אקוי׳**	**מקדם היטל השבחה**	**סה״כ**
מרתף	85.41	0.5		42.71
תוספת בהקלה – 11%	26.097	0.5	0.5	6.52
ק. קרקע	85.41	1		85.41
ק. א.	85.41	1		85.41
שטח בהקלה	52.195	1	0.5	26.1
גג	51.246	0.75		38.43
מרפסת גג	34.164	0.25		8.54
בריכה	30	0.35		10.5
סככה	35	0.35		12.25
חצר	297.99	0.25		74.5
סה״כ				390.37
תמורה				**7,500,000**
שווי למ״ר מבונה				**19,213**

- עסקה בגו״ח 6668/788 מיום 14.3.2022בתמורה לסך של 14,000,000 ₪.

שטח המגרש				**818**
	שטח במ״ר	**מקדם אקוי׳**	**מקדם היטל השבחה**	**סה״כ**
מרתף	147.24	0.5		73.62
תוספת בהקלה – 11%	44.99	0.5	0.5	11.25
ק. קרקע	147.24	1		147.24
ק. א.	147.24	1		147.24
שטח בהקלה	89.98	1	0.5	44.99
גג	88.344	0.75		66.26
מרפסת גג	58.896	0.25		14.72
בריכה	30	0.35		10.5
סככה	35	0.35		12.25
חצר	560.77	0.25		140.19
סה״כ				668.26
תמורה				**14,000,000**
שווי למ״ר מבונה				**20,950**

- עסקה בגו״ח 6668/731 מיום 16.2.2025 בתמורה לסך של 7,500,000 ₪.

שטח המגרש				**502**
	שטח במ״ר	**מקדם אקוי׳**	**מקדם היטל השבחה**	**סה״כ**
מרתף	90.36	0.5		45.18
תוספת בהקלה – 11%	27.61	0.5	0.5	6.90
ק. קרקע	90.36	1		90.36
ק. א.	90.36	1		90.36
שטח בהקלה	55.22	1	0.5	27.61
גג	54.216	0.75		40.66
מרפסת גג	36.144	0.25		9.04
בריכה	30	0.35		10.5
סככה	35	0.35		12.25
חצר	319.03	0.25		79.76
סה״כ				412.62
תמורה				**7,500,000**
שווי למ״ר מבונה				**18,177**

בהתבסס על הנתונים שלעיל ועל מאפייני הנכס המהווה מגרש עורפי עם גישה באמצעות שביל צר המהווה גורם הפרעה במהלך הבניה ומיקום חדר האשפה, השווי הראוי הינו סך של 20,000 ₪ למ״ר מבונה.

ח. <u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	תוספת שטח	מקדם שווי	מקדם השבחה	סה״כ
קומת מרתף	32	0.5	1	16.0
קומת קרקע	32.47	1	1	32.47
הפסד חצר	32.47	0.25		-8.12
קומה א׳	21.32	1	1	21.32
תוספת שטח בעליית גג	12.544	0.75	1	9.41
הקלה בקו בנין צפוני לבריכה	30	0.3	0.2	1.80
הקלה לשינוי גובה מרתף	105.61		0.09	9.5
הקלה בקו בנין צפוי			אין השבחה	
הקלה להגבהת גדר			אין השבחה	
סה״כ שטח אקו׳				**82.39**
מקדם בגין התכלות הקלה				0.84
שווי מ״ר מבונה				20,000
סה״כ השבחה ב-₪				**1,384,075**

9.3.3 **<u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשים</u>**

- <u>פוטנציאל הקלות</u> - בניתוח השווי, אין להביא בחשבון פוטנציאל לקבלת זכויות בניה בהקלות מהסיבות הבאות:

בהלכת לוסטרניק נקבע כי אין להביא בחשבון בשווי המצב הקודם פוטנציאל תכנוני שהתממש במצב חדש, כך גם לעניין החלטת הוועדה לאישור הקלות. ניתוח זכויות בניה במצב קודם תוך התייחסות לפוטנציאל הקלות סותרת את ההלכה לעיל. בע״א7664/08 אסף ניב כונס נכסים נ׳ נכסי נירד בע״מ עלתה השאלה האם תוספת ש״ש שהיו מותנים בהליך הקלה, אושרו ויצרו חבות בהיטל ערב יום הכינוס או רק לאחר אישור הבקשה להקלה. בפסק הדין נקבע כי תוספת שטחי השירות בדרך של הקלה לא יצרה השבחה בנכס מאחר והיא נוצרת רק לאחר אישור ההקלה.

הליך ההקלה קבוע בסעיף 149 לחוק התו״ב. ההליך כולל חובת פרסום, מתן אפשרות להתנגדויות, כפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ויכול כי בסופו של ההליך לא תאושר ההקלה.

בפס״ד קוזניץ ואח׳ נקבע כי הזכות להקלה התגבשה רק במועד אישור ההקלה ובמידה ומביאים בניתוח נתוני ההשוואה פוטנציאל להקלות כי אז ״ההשבחה״ לא תבטא את מלוא ההשבחה בגין אישור ההקלות.

בפס״ד בית משפט השלום בענין נויברגר וחן יוחננוב נקבע כי אירוע המס הוא מתן ההקלה והחבות תחול על מבקש ההקלה.

מבחינת הקונה הסביר - תוכנית הר/2000א לא שינתה לעניין הוודאות להקלות ומשכך אין הבדל בין חישוב השבחה בגין אישור הקלה כפי שנערך לפני אישור תוכנית הר/2000א וגם לאחר אישורה.

הזכויות בהקלה אינן ודאיות והן כפופות להליך פרסום, התנגדות, דיון בוועדה וכו׳ וכמו כן עשויות להתבטל בהוראת חוק.

בקשה להקלות כפופה לעלויות נלוות, גוררת עיכוב במתן היתר ובמימוש זכויות מותרות ומושפעת משטח המגרש, קווי בנין, ושיקולים נוספים השונים מבעל זכויות אחד לשני. כ״כ ההקלות שונות זו מזו וקיים סיכון שהוועדה תאשר בעתיד תב״ע שתמנע אפשרות לבקשת הקלות ו/או שינויים בחוק שימנעו את אישורן.

בחלק גדול מהבקשות לא מבוקשות הקלות, ובחלק מבוקשות הקלות חלקיות ולא מבוקשות זכויות אחרות מהתב״ע, לכן במידה ומנתחים את מלוא הזכויות בתב״ע לרבות פוטנציאל הקלות מלא, יתקבל ערך שגוי ובלתי סביר. כתימוכין הוצגה רשימה של דוגמאות לבקשות להיתרי בניה שבחלקן לא התבקשו הקלות, בחלקן התבקשו הקלות חלקיות אולם לא התבקשו זכויות עפ״י תב״ע. הדוגמאות ממחישות כי קונה סביר אינו רואה לנגד עיניו את כלל הזכויות המותרות לרבות הקלות (גו״ח 6518/295, 6517/249/5, 6669/77, 6668/537, 6518/95, 6667/714/1 ועוד). קיים חוסר וודאות לעצם הבקשה להקלות ואישורן ושונות בניצול הזכויות.

<u>ניתוח עסקאות מכר</u>

בעסקה מיום 18.4.2017 בגו״ח 6668/948 ברח׳ שבט מנשה 13 למגרש בשטח של 1,108 מ״ר, בתמורה לסך של 18,099,998 ₪ הוגשה בקשה להיתר ביום 10.5.2021 ולא נוצלו כלל הקלות.

בעסקה מיום 20.10.2017 בגו״ח 6668/710 ברח׳ וינגייט 46 למגרש בשטח של 1,005 מ״ר, בתמורה לסך של 15,000,000 ₪ הוגשה בקשה להיתר ביום 10.6.2020 ונוצלו זכויות להקלה של 6%+5%.

מדובר בנכסים ובמועדי רכישה סמוכים והקונה הסביר לא הביא בחשבון יתרון כלכלי להקלות.

תימוכין נוספים בחוו״ד מייעצת של השמאי המכריע עומר סרחאן בגו״ח 6419/41/2 שלא קיבל את ההנחה כי סעיף ההקלות מהווה חלק מהוראות התוכנית וקבע כי בניתוח השווי לא ניתן להביא בחשבון פוטנציאל של זכויות הכפופות להליך בסעיף 149.

לסיכום, לעמדת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון בעת ניתוח נתוני השוואה את הזכויות לרבות פוטנציאל הקלות.

- <u>מקדם הקלה מתכלה</u>- הובא בחשבון על הצד הזהיר מקדם 0.9. לעמדתו, אין להביא בחשבון מקדם הפחתה להקלה מתכלה מהסיבות הבאות:

״הקלה״ עפ״י חוק התו״ב הינה הרשאה לבצע עבודה הטעונה היתר. אין בהוראות החוק הגבלת זמן למשך תחולתה של ההקלה, זאת להבדיל משימוש חורג מתוכנית.

בהתאם להוראות התוספת השלישית, יש להעריך את שווי הזכויות בהקלה למועד אישורן לפי ערכן בשוק החופשי ולא לפי ערך סובייקטיבי. ההחלטה באם להרוס את הבית או לשפצו הינה סובייקטיבית. הוצגו דוגמאות לנכסים שונים בשכונה בהם התבקשו תוספות ושינויים ללא הריסת הבתים.

זאת ועוד, חלק מהשמאים המכריעים אינם קובעים הפחתה לעניין הקלה מתכלה (השמאית גבע בלטר בגו״ח 6668/1020 והשמאי ערן ירקוני בגו״ח 6668/643) וחלקם קבעו כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם
אבישי זיו	6668/467	0.95
יהודה פלד	6668/224	0.9
יעקב פז	6668/591	0.93
ארז כהן	6667/700	0.91

השמאי המכריע ארנון גולדברג בגו"ח 6443/597 אימץ את קביעת וועדת ערר תא/81114-12-20 שאין מקום לקצוב את תקופת ההקלה.

בהתחשב בכל האמור לעיל, ובעובדה כי מדובר בבניית בית מגורים צמוד קרקע חדש, אין לקבוע מקדם הפחתה להקלה מתכלה.

- <u>תוספת אחוזי בניה</u>

אין מחלוקת לענין תוספת השטח בקומות (מרתף- 32 מ"ר, לאחר חיוב שטח מרתף מתחת לחניה, קרקע- 32.47 מ"ר ובקיזוז אובדן חצר מתקבל סה"כ 24.35 מ"ר אקו', קומה א'- 21.32 מ"ר, גג- 12.5 מ"ר).

המחלוקת הינה לענין תוספת השטח למרפסת בקומה א' ומקדם שווי חלל גג.

לענין המרפסת - המרפסת נוצרה כתוצאה משטח גדול יותר בק"ק לעומת ק"א (1.31 מ"ר ו-2.14 מ"ר). על הצד הזהיר החיוב הינו 2 מ"ר.

מקדם שווי חלל גג – המקדם הינו בהתבסס לקביעת שמאים מכריעים שקבעו מקדם 0.8 (גו"ח 6668/1023, 6669/635, 6667/395/2, 6667/721 ועוד).

- <u>ההקלה לשינוי גובה מרתף</u>

חלק משטח המרתף שמתחת לשטח החניה ייבנה בהקלה בגובה של 2.35 מ'. יתרת השטח תיבנה בגובה של 2.95 מ'. בשומת המשיבה נקבע שטח המרתף בהקלה של 147 מ"ר לפי מקדם השבחה ממוצע בשיעור של 13%, זאת לעומת השטח שהביאה בחשבון שמאית המבקש של 105.61 מ"ר, לאחר הפחתה של שטח המרתף שמתחת לחניה.

מאחר והגובה המותר עפ"י תוכנית הר/2000מ' הינו 2.2 מ' ואילו השטח שמתחת לחניה הינו בגובה 2.35 מ', הרי שמדובר בהקלה מהגובה המותר ויש לחייב שטח זה.

מקדם ההשבחה לתוספת הגובה- תוספת הגובה למרתף מרחיבה את השימושים, מגדילה את נפח הקומה, משפרת את תחושת השהייה ויוצרת אלמנט של יוקרתיות.

הוצגו מקדמי השבחה להגבהת מרתף שנקבעו בשומות מכריעות, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	ההקלה במרתף	מקדם ההשבחה
מנחם מלוכנא	6668/660	וינגייט 35	מ- 2.2 מ' ל- 2.6 מ'	0.16
שלומי יפה	6667/597	יהושפט 16	מ-2.2 מ' ל- 2.7 מ'	0.15
בצלאל קציר	6667/447		מ-2.2 מ' ל- 2.8 מ'	0.2
ארז כהן	6546/890	ביל"ו 1	מ-2.2 מ' ל- 2.5 מ'	0.1
ניקי פרימו	6668/590	חבצלת השרון 28	מ-2.2 מ' ל- 2.5 מ'	0.1
אלי כהן	7291/95	שירת גאולים 45	מ- 2.2 מ' ל- 2.8 מ'	0.2
יהודה פלד [10]	6558/251	ישראל שוחט 23	מ-2.2 מ' ל-2.8 מ'	0.15

בהתחשב בנתונים לעיל, מקדם השבחה לשטח שמתחת לחניה הינו כ-4.5%.

[10] יוער כי השומה המכרעת מתייחסת לנכס בשכונת נווה עמל עם נתוני תכנון שונים ולא דנה בהקלות אלא באישור תוכניות- הערת הח.מ.

מקדם השבחה לתוספת גובה לשטח בגובה 2.95 מ׳ הינו כ-22.5%. בהתחשב בשוליות לגובה ובחלוקת שטח המרתף לגבהים שונים, נקבע מקדם ממוצע של 13%.

צוין כי בהכרעת החו״מ בגו״ח 6558/620 נקבע מקדם למרתף בגובה של 2.8 מ׳- 0.55 ומקדם למרתף בגובה של 2.2 מ׳- 0.4, סה״כ תוספת שווי 15% לתוספת גובה של 60 ס״מ בשכונת נווה עמל לשנת 1990. במקרה הנדון הגובה הינו 2.95 מ׳ למועד הקובע ובהתחשב בשכונת יוקרה.

- <u>הקלה בקו בנין לבריכה</u> – על פי מדידה מתוכנית ההיתר, החריגה מקו הבנין לבריכה הינה בשטח של 31 מ״ר, כאשר שמאית המבקשים קבעה 30 מ״ר בגין הקלה לקו צפוני.

בהתחשב בממדי המגרש ובקיבולת הבניה בקומת הקרקע לרבות החניה, ההקלה בקווי בנין לבריכה מאפשרת את הקמת הבריכה המבוקשת וחדר המכונות.

מקדם ההשבחה בשיעור 10% נתמך בין היתר בהחלטות שמאים מכריעים (גו״ח 6668/862, 6518/91, 6666/795, 6666/584, 6666/526, 6517/86/2, 6669/310) שקבעו מקדם שיפור תכנוני בלבד כאשר בנכס הנדון ההקלה נדרשת עבור עצם הקמת הבריכה בנוסף לשיפור.

- <u>הקלה בקווי בנין למבנה המגורים</u> – בנכס אושרו הקלות:

קו בנין אחורי מזרחי – 7.2 מ׳ במקום 8 מ׳.

קו בנין צדדי דרומי – 3.6 מ׳ במקום 4 מ׳.

קו בנין (מרחק בין מבנים) – 7.36 מ׳ במקום 8 מ׳. סה״כ שטח בהקלה 33 מ״ר.

לעמדת שמאי המשיבה אין מדובר בכפל חיוב מאחר והשטחים שנוספו בהקלה הם לאו דווקא אלו שנבנים מחוץ לקווי הבנין. קיימת אפשרות למקום חלק משטחי הבניה בהקלה במסגרת קווי הבנין.

ההחלטה לבנות בהקלה מקווי בנין יוצרת שיפור תכנוני וערכן של זכויות גמישות מבחינת מיקום גבוה מערכן של זכויות מוגבלות בקווי בנין, לפיכך יש לחייב בשיפור תכנוני. הובא בחשבון מקדם השבחה 10% בהתבסס בין היתר על החלטות שמאים מכריעים בגו״ח 6668/668, 6669/47, 6669/222, 6668/465, 6669/352, 6518/95, 6669/224.

- <u>הקלה לגובה גדרות</u>- הגבהת הגדר מעבר לגובה 1.5 מ׳ תורמת לפרטיות והרגשת בטחון. מספר הבקשות הרב להקלה זו הן הוכחה לנחיצות שלה. תימוכין לתרומת ההשבחה בשומות מכריעות של השמאי ארז כהן בגו״ח 6669/46 ובגו״ח 6669/47, קבע מקדם השבחה של 0.025 לשטח החצר, השמאי דוד בריל בגו״ח 6669/109 קבע מקדם השבחה של 0.0125 לשטח החצר, השמאית אורית גלן בגו״ח 6518/273 קבעה מקדם השבחה של 0.01, השמאית אפרת שלז בגו״ח 6669/695 קבעה מקדם השבחה של 0.01, השמאית אוולין דוודזון בגו״ח 6517/364 קבעה מקדם השבחה של 0.01 ועוד. לפיכך, יש להביא בחשבון על הצד הזהיר מקדם 0.01 לחלק משטח החצר (150 מ״ר).

- <u>שווי למ״ר מבונה</u>

בנתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה לשנים 2018-2023 התקבל שווי מ״ר מבונה של 24,500 ₪ ללא התאמה לזמן.

הוצגו החלטות שמאים מכריעים בסביבה:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
עומר סרחאן	6668/1004	קדושי השואה 40	16.11.2022	24,400
יעקב הלוי	6668/728	קפלן 56	14.6.2023	28,000
רינת וויס רביב	6668/788	וינגייט 127(*)	28.06.2023	24,000
יהודה פלד	6669/224	ברוך קמין 9	3.1.2024	24,000
חיים מסילתי	6668/1138	לח"י 35	30.10.2024	25,000
אוולין דודזון שמאמה	6668/1226	שארית הפלטה 16	22.1.2025	26,000

(*) נכס סמוך לנכס שבנדון ולמעלה משנה קודם למועד הקובע הנדון.

בעסקה מיום 7.7.2024 נמכר מגרש בשטח של 495.5 מ"ר ברח' לוי אשכול מס' 53 (6517/346) במיקום פחות טוב, בחלק הדרומי של השכונה בסך של 10,000,000 ₪ המבטא סך של 20,182 ₪ למ"ר קרקע, ושווי למ"ר מבונה הגבוה מ-26,000 ₪.

9.3.4 **<u>הכרעה</u>**

במסגרת הבקשה להיתר אושרו בישיבה מס' 753 מיום 13.11.2024 הקלות שונות כמפורט לעיל.

א. <u>הקלה לתוספת שטח מבונה</u>

השטח העיקרי המותר בקומת קרקע ובקומה א' הינו 176.22 מ"ר (36%) לעומת השטח העיקרי המבוקש- 230.01 מ"ר, לפיכך סה"כ תוספת השטח המיוחסת להקלה הינה 53.79 מ"ר.

אין מחלוקת בין הצדדים לגבי שטח ההקלה המחושב בקומת המרתף של 32 מ"ר (שטח התוספת בתכסית קומת הקרקע) והשטח המחושב בקומת הקרקע של 32.47 מ"ר על חשבון שטח החצר.

קיבלתי את מקדם שווי החצר כמוסכם על הצדדים של 0.25.

שטח התוספת בקומה א'- אין מחלוקת כי תוספת השטח בקומה א' הינה 21.32 מ"ר. עם זאת, לעמדת שמאי המשיבה, יש להביא בחשבון בנוסף לשטח הנ"ל גם שטח של כ-2 מ"ר מרפסת שנוספה בקומה א' כתוצאה מהגדלת שטח קומת הקרקע.

מבדיקת תוכנית ההיתר עולה כי מתוכננת בצד הדרומי של הקומה מרפסת פתוחה וצרה, ברוחב של כ-80 ס"מ, הצמודה לחדר שינה לאורך כל הקיר הדרומי (כ-4.36 מ') ושטחה כ-3.4 מ"ר. אלא שהמרפסת הינה מרפסת תלויה (מעל סככת אוורור של החצר המונמכת) והיא לא נוצרה מעל השטח שנוסף בקומת הקרקע ולפיכך אין לחייב שטח זה בהיטל השבחה במסגרת ההקלות הנדונות.

בנוסף לשטחים הנ"ל יובא בחשבון שטח המרתף שמתחת לחניה כמפורט בסעיף 9.2.4 לעיל.

ב. <u>הקלה להגבהת המרתף</u>

הצדדים חלוקים בדבר מקדם ההשבחה להגבהת גובה המרתף ולהיקף השטח אותו יש להביא בחשבון. שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח של 147 מ"ר, בהתחשב בכך שחלק מהשטח שמתחת לחניה הינו בגובה של 2.35 מ' לפי מקדם השבחה של 0.13 המגלם את הגבהים השונים. מנגד, לעמדת שמאית המבקש שטח המרתף לחיוב הינו 105.61 מ"ר בגובה 2.95 מ' ללא השטח שמתחת לחניה, ולאחר הפחתת שטח ממ"ד (12.38 מ"ר), חדר מכונות (9.68 מ"ר), מרתף תקרה נמוכה (41.2 מ"ר), מעלית (3.7 מ"ר), מדרגות (10.28 מ"ר), חצר מונמכת (9.04 מ"ר), לפי מקדם השבחה 0.09.

לאחר שבחנתי את תוכנית היתר הבניה אף אני סבור כעמדת שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון את שטח המרתף האפקטיבי הנהנה מתרומת תוספת הגובה. לפיכך אין להביא בחשבון את השטחים שאינם נהנים מתוספת הגובה כמו ח. מכונות, פיר המעלית, גרם המדרגות, חצרות מונמכות וכיו"ב.

יחד עם זאת, לא קיבלתי את עמדת שמאית המבקש כי לא יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה השטח שמתחת לחניה. שטח זה כאמור הינו בגובה של 2.35 מ' והוא נהנה מתוספת גובה של כ-15 ס"מ.

להלן מקדמי ההשבחה שקבעתי בשומות מכריעות ומקדמים שנקבעו בשומות מכריעות נוספות בסביבה:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	גובה	הגבהת מרתף מקדם משוקלל
יהודה פלד	מרים החשמונאית 7	289/6517	3.34	0.15
יהודה פלד	זוהר טל 2	495/6668	2.8	0.1
יהודה פלד	חבצלת השרון 59	725/6668	2.7	0.09
יהודה פלד	האשל 108	433/6668	3.5	0.15
גיל הרצברג	קדמה 77	340/6668	3.05	0.09
יעקב (ג'קי) פז	וינגייט 27	651/6668	3	0.1
אפרת שלז	ינאית 9	696/6669	3	0.08

שטח המרתף לחיוב יפוצל כלהלן:

שטח המרתף האפקטיבי בגובה 2.95 מ' - לאחר הפחתת השטחים הנ"ל הינו כ-109 מ"ר.

מקדם ההשבחה שיובא בחשבון הינו 0.11 המבטא תרומה שולית פוחתת.

שטח המרתף שמתחת לחניה בשטח של כ-37.8 מ"ר בגובה 2.35 מ'. שטח זה יובא בחשבון לפי מקדם השבחה 0.03.

לענין הטענה לעלויות גבוהות יותר בחפירת המרתף בגובה המבוקש ובפרט במגרש הנדון העורפי - השווי המתואם שנקבע במגרש הנדון מגלם את כלל מאפייניו.

ג. <u>הקלה בקווי בנין לבריכת שחיה</u>

קיימת מחלוקת לענין מהות ההשבחה, שטח הבריכה החורג מקווי הבנין ומקדם ההשבחה. לגישת שמאי המשיבה השטח הינו 31 מ"ר לפי מקדם השבחה של 0.1 המבטא חיוב מלא על שטח הבריכה, ואילו לעמדת שמאית המבקשים, השטח החורג הינו 30 מ"ר לפי מקדם השבחה לשיפור תכנון של 0.2 ממקדם שווי בריכה (0.3 X 0.2), סה"כ 0.06.

הזכויות להקמת בריכת שחיה הן מכוח תוכנית הר/2000ב' שאושרה שנים רבות קודם לאישורה של ההקלה ומהוות חלק מהמצב הקודם להקלה. כתוצאה מההקלות הכמותיות, נדרש להקטין את קו הבנין לצורך ניצול זכויות הבריכה המהוות מצב קודם ולפיכך מדובר בשיפור תכנוני. חיוב במקדם של 0.1 כגישת שמאי המשיבה משמעו חיוב מלא על שטח הבריכה ואינו משקף שיפור תכנון בלבד.

לפיכך יובא בחשבון מקדם אקוי' ראוי לשטח הבריכה של 0.35 ומקדם שיפור תכנון לשטח הבריכה החורג מקו הבנין במקדם 0.1 וזאת כפי שגם קבעתי בהכרעות קודמות.

קיבלתי את שטח הבריכה החורג עפ"י שומת המשיבה בסך של 31 מ"ר.

בערר הר/82127/1224 בענין בסלמשהאדי עליזה ואח' נ' הועדה המחוזית המקומית לתו"ב הרצליה דנה ועדת הערר בסוגיה דומה וקבעה כדלקמן:

"אנו סבורים כי מאחר שכבר שולם היטל השבחה בגין הבריכה במימוש קודם, הרי שחיוב בהתאם למקדם 0.1 הוא חיוב בשיעור מלא ואינו מבטא רכיב של שיפור תכנון בלבד. זאת, שכן כפי שהוסבר חיוב במקדם של 0.1 משקף את הדלתא שבין מקדם מקובל לבריכה (0.35) לעומת מקדם מקובל לחצר הנגרעת (0.25).

בנסיבות אלו חרף העובדה כי בשומה המכרעת צוין כי מדובר בחיוב בשיפור תכנון, נראה כי נפלה טעות בידי השמאי המכריע, שכן כדי לא ליצור מצב של כפל חיוב היה מקום לחשב באופן שבו פעל שמאי העוררים ובכך להביא לחיוב שהוא אכן רק בגין שיפור התכנון בשל ההקלה בקווי הבניין ושיפור מיקום הבריכה ולא בגין מלוא היטל השבחה באופן דומה להיטל ששולם במימוש הקודם.

אין זה סביר בעינינו כי חיוב בגין שיפור תכנון בשל שינוי מיקום הבריכה יהיה זהה למקדם מלא בגין בניית הבריכה, שכאמור אין חולק שבגין רכיב זה כבר שולם היטל השבחה במימוש קודם בדרך של מכר".

ד. <u>הקלה בקווי בנין</u>

קיימת מחלוקת לענין מהות ההשבחה עקב אישור ההקלה.

לעמדת שמאי המשיבה מדובר בשטח חורג של 33 מ"ר לפי מקדם השבחה של 0.1 לשיפור תכנוני, ואילו לעמדת שמאית המבקש אין לחייב בגין ההקלה מאחר והיא מגולמת בהקלה בשטח המבונה והדבר יהווה כפל חיוב.

לא קיבלתי את עמדת שמאית המבקשים. אני סבור כי ההקלה הנדונה מאפשרת לתכנן טוב יותר את בית המגורים ותרומתה באה לידי ביטוי בשיפור תכנוני של השטחים החורגים מקווי הבנין.

ההקלה הינה בצד הדרומי של 3.6 מ' במקום 4 מ' (40 ס"מ) ובצד המזרחי - 7.2 מ' במקום 8.0 מ' (80 ס"מ). כמו כן אושרה הקלה למרחק בין מבנים של 7.36 מ' במקום 8 מ', בהתאם למצב קיים.

סה"כ שטח ההקלה בהתאם לשומת המשיבה - 33 מ"ר.

ה. <u>הקלה בגובה גדרות בין שכנים עד 2 מ' במקום 1.5 מ'</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע להשבחה עקב אישור ההקלה.

בהתאם לתוכנית ההיתר, ההקלה להגבהת הגדר עד 2 מ' מסומנת בצלע הדרומית, הצפונית והמזרחית.

בהתאם להחלטותיי בשומות מכריעות בגו"ח 6668/495, 6517/289 בסוגיה דומה, מדובר בשיפור מינורי אשר ספק אם קונה סביר ישלם יותר עבור נכס בו אושרה הקלה בגובה גדר כנ"ל ובמיוחד כאשר ניתן להשיג חלופה לתוספת הגובה ע"י אמצעים אחרים שלא בדרך של בניית גדר בנויה, כגון צמחיה ועוד, וממילא עלות בניית תוספת הגדר עולה על התרומה ככל שחלה.

עד יצוין כי מעיון בתוכנית הבקשה להיתר עולה כי בשל הפרשי מפלסים עם החלקות הגובלות, גובה הגדר הדרומית משתנה עד 1.6 מ', גובה הגדר הצפונית הינו עד 1.75 מ' וגובה הגדר המזרחית הינו כ- 1.7 מ'.

גובה הגדר המזרחית התוחמת את עיקר שטח החצר מגיעה למפלס 26.5+ בעוד שמפלס הקרקע של החלקה הגובלת ממזרח, חלקה 522, הינו 26.12+. גובה הגדר הצפונית מגיעה למפלס 25.55+ כאשר מפלס גובה הרצפה בחלקה הגובלת מצפון, חלקה 515, הינו כ- 25.00+. כך שההקלה בגובה הגדרות לא השביחה בהיבט הפרטיות את המגרש הנדון.

ו. <u>ניתוח השווי למ"ר מבונה</u>

קיבלתי את עמדת שמאית המבקש לפיה בניתוח השווי למ"ר מבונה יש להביא בחשבון פוטנציאל להקלות כמותיות (5%+6%), זאת כפי שקבעתי בשומות מכריעות קודמות שערכתי בסביבה. בשכונת הרצליה פיתוח בה מתבקשות ומאושרות הקלות מכוח תוכנית הר/2000 א' (5% + 6%) בדרך השגרה. מכאן אני סבור שיש להביא בחשבון בעת ניתוח השווי למ"ר מבונה זכויות אלה לרבות זכויות להרחבת שטח המרתף ועליית הגג הנגזרות מתוספת הזכויות הנ"ל. היות ועל תוספת זכויות זו משולם היטל השבחה, יובאו בחשבון זכויות אלו במקדם של 0.5 תוך התחשבות במקדם להתכלות ההקלות כפי שיפורט להלן.

בערר (ת"א) 85249/16 גלי תכלת נכסי נדל"ן בנאמנות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה שניתן ביום 21.7.2021 קבעה וועדת הערר:

"כפי שמציינת השמאית המייעצת בהתייחסותה "בהיבט השמאי הצר, אכן יש לקבוע שווי מ"ר מבונה ככזה הכולל את הזכויות בהקלה, שכן התמורה ששולמה בשוק החופשי כוללת כאמור תמורה גם בגין זכויות אלו. לפיכך, ככל שייקבע כי גם בהיבט הרחב של חיוב בהיטל השבחה, יש מקום להביא בחשבון זכויות מותנות בחישוב השטחים לצורך קביעת השווי למ"א מבונה, הרי שיש לתקן את השומה המייעצת בנקודה זו" (שם, בסעיף 13).
בהמשך הדברים הציגה השמאית המייעצת תחשיב לשווי מ"ר מבונה, המתחשב בתרומת הזכויות המותנות לשווי.
במסגרת תחשיב זה, קבעה השמאית המייעצת מקדם שווי מופחת לזכויות המותנות "אשר מביא בחשבון גם את הסיכון בהליך ואת הדחייה עד אישור הזכויות" (שם, בסעיף 14 לתשובתה).
אנו מקבלים את התחשיב החליפי שהציגה השמאית המייעצת.
על פי התוספת השלישית, היטל השבחה מוטל על השבחה, שהיא עליית ערך המקרקעין עקב אישור תכנית מתן הקלה או אישור שימוש חורג.
מושכלות יסוד בדיני היטל השבחה, כפי שהורה אותנו בית המשפט העליון, הן כי ערך המקרקעין לצורך היטל השבחה, נבחן בהתאם לשוויים בשוק החופשי:

> **"את ההשבחה יש לחשב אפוא "בהתאם למחיר שבו היו נמכרים המקרקעין בשוק החופשי, ממוכר מרצון לקונה מרצון, כפי שמחיר זה משתקף בתאריך הקובע, שהוא יום אירוע המס – יום תחילת התכנית או יום אישור ההקלה או השימוש החורג"**

רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ (פורסם בנבו, 31.12.2014). (להלן: "עניין אברמוביץ").
ערך המקרקעין המובא בחשבון לצורך היטל השבחה הוא ערכם האובייקטיבי:

> **"כפי שכבר הובהר, שומת המקרקעין תערך "בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי" (סעיף 4(7) לתוספת השלישית). בהתאם, מלאכת הערכת השווי תעשה לפי מבחן אוניברסלי המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם בעד המקרקעין תמורה המשקפת את ערכם האובייקטיבי באותה עת, תוך הוצאת ציפיות השוק שנוצרו כתוצאה**

מהליכי התכנון משומת המקרקעין "במצב הקודם" (עניין פמיני, בעמ' 401; עניין רון, פסקה 20; ראו גם נמדר, בעמ' 256). כמו כן, בעת שומת "המצב החדש" לצורך חישוב ההשבחה תובא בחשבון רק "השבחת תכנון" הנובעת במישרין מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין ואין להתייחס לעלייה בשווי המקרקעין שנבעה מגורמים שאינם הפעולה התכנונית המשביחה (דנ"א בית הכרם, בעמ' 78)."
(ראו בעניין אברמוביץ, בעמ' 14-13)
לנוכח דברי השמאית המייעצת, כי בעסקאות ההשוואה שבחנה, התמורה ששולמה בשוק החופשי כוללת תמורה גם עבור הזכויות המותנות, נעלה מכל ספק כי יש להביא בחשבון עובדה זו כאשר מבקשים לקבוע את שווי המקרקעין. שאם לא כן, נמצא עצמנו מתעלמים משוויים האובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי".
ור' גם החלטת וועדת הערר **בערר (ת"א) 85169/16 עמוס בדש נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.**

ז. <u>מקדם התכלות להקלות</u>

הצדדים אינם חלוקים על כך שהזכויות שאושרו במסגרת הקלה פוקעות עם הריסת הנכס, כפי שנקבע גם בהחלטות רבות של וועדות הערר[11]. שמאי המשיבה סבור כי מקדם ההתכלות הינו 0.9 ואילו שמאית המבקש סבורה כי מקדם ההתכלות הינו 0.84.

כפי שקבעתי בהחלטותיי הקודמות לנכסים דומים, הנכס הנדון ממוקם בשכונה יוקרתית בה רוכשים רבים הורסים, לאחר רכישת הנכס הכולל מבנה, את בתי המגורים הבנויים בהם אף אם מצבם הפיזי אינו מחייב את הריסתם ובונים בתים חדשים על פי העדפותיהם והתכנון המודרני באותה העת. במקרה הנדון כאמור מדובר בבניה של בית חדש חלף בית מגורים חד קומתי ותיק המיועד להריסה.

אורך החיים הכלכלי האופייני של בתים בשכונה נע בגבולות של 40-35 שנים.

באומדן ההשבחה כתוצאה מאישורן של הקלות יובא בחשבון מקדם התכלות של 0.9 (לפי אורך חיים של 40 שנים בשיעור היוון של 6%).

ח. <u>שווי למ"ר מבונה</u>

בחנתי את נתוני ההשוואה בשומות הצדדים.

להלן ניתוח נתוני עסקאות השוואה מהסביבה הקרובה, שחלקם פורטו לעיל ע"י הצדדים, כולל פוטנציאל לתוספת זכויות בהקלה:

תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	תמורה בש"ח	שטח אקוי'	כתובת	התאמה לזמן	התאמה לנגישות ועורפיות	סה"כ מתואם
25/01/2022	6668/517	474.5	7,400,000	400.80	וינגייט 123	114%	1	21,093
14/03/2022	6668/788	818	14,000,000	663.8	וינגייט 127	113%	0.9	21,518
28/04/2023	6668/516	489.5	8,200,000	404.55	וינגייט 121 א (*)	108%	1	21,871
03/05/2023	6669/114	600	8,256,430	491.7	הנשיא 72	108%	0.9	16,280
19/11/2023	6668/922	499	11,800,000	412.0	קפלן 78	105%	0.9	27,045
15/02/2024	6668/1233	398	12,500,000	558.8	הנשיא 158	104%	0.9	20,911
16/02/2025	6668/731	502	7,500,000	414.41	וינגייט 51	99%	0.9	17,588
ממוצע במעוגל								**21,000**

(*) העסקה בנכס הנדון.

[11] ערר (ת"א) 85280/17 יהונתן אלה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, ערר (ת"א) 85115/13 עדי ולירון כגן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, ערר (ת"א) 85024/17 א. אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, ערר (ת"א) 85184/17 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אילנה לביא, ערר הר/85246/13 נזרי בטי וג'וזף נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, ערר (ת"א) 85169/16 עמוס בדש נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.

משקלול הנתונים שלעיל, ובהתחשב במאפייני המגרש הנדון, במיקומו העורפי והנגישות אליו ובהתאמה למועד הקובע, יובא בחשבון שווי של 21,000 ₪ למ״ר מבונה אקוי׳.

תחשיב ההשבחה

מהות	שטח עפ״י תוכנית במ״ר	שטח מבוקש במ״ר	תוספת שטח במ״ר	מקדם אקוי׳/השבחה	סה״כ
מרתף- תוספת מתחת לשטח החניות			37	0.5	18.50
מרתף			32.00	0.50	16.00
קומת קרקע	88.11	120.58	32.47	1.00	32.47
הפסד חצר			32.47	0.25	-8.12
קומה א׳	88.11	109.43	21.32	1.00	21.32
עליית גג	52.87	65.41	12.54	0.70	8.78
סה״כ					88.95
הקלה להגבהת מרתף עד 2.95 מ׳			108.98	0.11	11.99
הקלה להגבהת מרתף עד 2.35 מ׳			37.83	0.03	1.13
הקלה בקווי בנין			33.00	0.10	3.30
הקלה בקווי בנין לבריכה			31.00	0.035	1.09
סה״כ שטח אקו׳ הקלות					**106.46**
שווי מ״ר מבונה					21,000
מקדם התכלות ההקלה					0.90
ההשבחה בש״ח					**2,012,113**
היטל ההשבחה בש״ח					**1,006,056**

10. <u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הריני מעריך את ההשבחה שחלה בנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

מהות ההשבחה	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות בניה	13.11.2024	₪ 2,012,113	₪ 1,006,056

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com